

---

**35      2020\_GR\_00290      Bouwpauze Halle - principebeslissing - Goedkeuring**

### **Samenstelling:**

#### **Aanwezig:**

de heer Bertrand Demiddeleer, voorzitter; mevrouw Anke Matthys; de heer Marc Snoeck; mevrouw Peggy Massien; mevrouw Dieuwertje Poté; de heer Christophe Merckx; de heer Johan Servé; de heer Pieter Busselot; mevrouw Anne Mattot; de heer Hedwig Van Rossem; de heer Marc Picalausa; de heer Mark Demesmaeker; de heer Wim Demuylder; de heer Marc Sluys; mevrouw Nelly Lanis; de heer Dirk Van Heymbeeck; mevrouw Brigitte Moyson; de heer Rogier Lindemans; de heer Richard Severijns; de heer Sven Pletincx; mevrouw Amber Magnus; de heer André Gorgon; de heer Arno Pirolo; de heer Benjamin Swalens; de heer Bram Vandenbroecke; mevrouw Eva Demesmaeker; de heer Jeroen Hofmans; de heer Louis Van Dionant; mevrouw Marijke Ceunen; de heer Pascal Saenen; de heer Yves Demanet; mevrouw Valerie Hamelryck; mevrouw Nicky Van Acker; de heer Jan De Winne, Algemeen directeur

### **Stemming**

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 31 stem(men) voor: Pieter Busselot; Marijke Ceunen; Yves Demanet; Mark Demesmaeker; Bertrand Demiddeleer; Wim Demuylder; André Gorgon; Valerie Hamelryck; Jeroen Hofmans; Nelly Lanis; Rogier Lindemans; Amber Magnus; Peggy Massien; Anke Matthys; Anne Mattot; Christophe Merckx; Brigitte Moyson; Arno Pirolo; Sven Pletincx; Dieuwertje Poté; Pascal Saenen; Johan Servé; Richard Severijns; Marc Sluys; Marc Snoeck; Benjamin Swalens; Nicky Van Acker; Louis Van Dionant; Dirk Van Heymbeeck; Hedwig Van Rossem; Bram Vandenbroecke
- 2 onthouding(en): Eva Demesmaeker; Marc Picalausa

### **Beschrijving**

#### **Aanleiding en doel**

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Halle beschrijft Halle als een compacte stad binnen een open ruimte jas.

Het ruimtelijk beleid van de stad Halle heeft met deze idee in het achterhoofd de laatste 20 jaar consequent ingezet op reconversie en herontwikkeling van binnenstedelijke gebieden dit ten einde de bevolkingsgroei binnen het stedelijk gebied te ontwikkelen en de omliggende open ruimte te sparen van bijkomende inname. Dit beleid werd gerealiseerd door de opmaak van BPA's (bijvoorbeeld 't Parkske, Dynastiewijk, PCB, Pacha) en RUP's (Nederhem, Kruisveld).

In dezelfde periode kende Halle een grote bevolkingsaan groei in de periode 2005-2017 van 11,5 % ten opzichte van het Vlaams gemiddelde van 7,8 %. Dit resulteert in 39.536 inwoners met een

dichtheid van 881 inwoners per km<sup>2</sup> ten opzichte van een provinciale dichtheid van 541 inwoners per km<sup>2</sup>.

In 2019 waren er 4.767 appartementen en 12.222 eengezinswoningen. Het aandeel van het aantal appartementen ten opzichte van alle woongelegenheden groeide van 2008 tot 2018 van 19,7 % naar 26,3 %.

Deze verdichting bevolkingsgroei zorgt voor druk op de mobiliteit, het onderwijsaanbod en andere sociale voorzieningen evenals op de open groene ruimte binnen het verstedelijkt gebied.

Naast het globaal positief beoordeelde beleid van vrijwaring van de open ruimte jas rond het stedelijk gebied en projecten zoals Plan Boommarter wordt ervaren dat de wijze waarop de woonontwikkeling zich binnen het stedelijk gebied heeft voorgedaan een eerder kwantitatieve invulling heeft gekregen en druk legt op de open groene ruimte in de bebouwde omgeving. Er wordt een nood gevoeld deze op een kwalitatievere wijze in te vullen.

Er wordt gevoeld dat verdichtingsprojecten binnen het stedelijk gebied meer zouden moeten bijdragen aan de op heden actuele beleidsthema's zoals duurzaamheid, groen in de buurt, integraal waterbeleid, nieuwe woonvormen.

Tevens bestaat er geen uitgewerkt beleidskader met visie over welke locaties geschikt zijn voor het bouwen van meergezinswoningen.

Deze nota doet voorstel van instrumentarium en tijdslijn en stelt in afwachting een tijdelijke bouwpauze voor.

### **Advies en motivering**

#### **Instrumenten:**

Om tegemoet te komen aan de hierboven vermelde probleemstelling wordt gedacht aan de uitwerking van een ruimtelijke instrumentenbox om deze kwaliteitsslag te realiseren.

Dit nieuw instrument moet tot stand komen vanuit co-creatie en sectoroverschrijdend zijn, opgemaakt na aftoetsing bij de verschillende actoren ten einde een breed draagvlak te creëren.

Hierbij wordt in eerste instantie gedacht aan een uitbreiding van het Halse kwaliteitskader meergezinswoningen.

In tweede instantie wordt de noodzaak gevoeld om voor grotere verkavelingsprojecten en groepswoningbouwprojecten een kwalitatief kader op te maken enerzijds maar ook concretere keuzes te maken waar welke verdichtingsprojecten al dan niet haalbaar zijn. In dit kader dient tevens de nodige aandacht uit te gaan naar integraal waterbeheer (aanpak bemalingen, groendaken, ...) als naar het mobiliteitsaspect (parkeerplaatsnormen auto's, fietsen, uitrustingen elektrische voertuigen...)

In het kader van de concrete trajecten voor het beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant worden er overlegtafels georganiseerd die als doel hebben het opmaken van een instrumentarium in kader van lasten, stedenbouwkundige kwaliteit, sturen van verdichten/afremmen van bouwmogelijkheden op minder goed gelegen locaties,...

Een eerste overlegtafel vindt plaats op 20 oktober 2020 met op de agenda de bespreking van het concrete traject voor de opmaak van een toolkit op maat van de Zennevallei.

#### **Bouwpauze:**

Tot het uitwerken van een dergelijk instrumentarium/verordening voelt het gemeentebestuur van Halle de noodzaak aan tot het uitvoeren van een tijdelijke bouwpauze. Er wordt ingeschat dat deze procedure een doorlooptijd van 24 maanden zal kennen. Een vroegere oplevering betekent een vroegere opheffing van de bouwpauze.

De bouwpauze is van toepassing op de volgende projecten:

Volgende omgevingsvergunningen vallen onder de bouwpauze:

- Bouwen van meergezinswoningen
- Slopen of verbouwen van bestaande woongebouwen met het oog op het creëren van meer woonegelegenheden dan er reeds vergund waren
- Verkavelingen voor het (her-)verdelen van percelen in meerdere bebouwbare kavels met aanleg van nieuwe wegenis
- Groepswoonbouwprojecten met aanleg van nieuwe wegenis
- Afwijkingaanvragen met het oog op het creëren van meer woonegelegenheden dan vermeld in de voorschriften van reeds vergunde verkavelingen
- Functiewijzigingen met het oog op het creëren van meerdere woonentiteiten binnen een gebouw
- Reeds ongunstig geadviseerde woonprojecten

Vallen niet onder de toepassing van de bouwpauze:

- Projecten die vallen binnen de grenzen van een reeds goedgekeurd RUP, BPA of verkaveling
- Het bouwen , verbouwen , uitbreiden of herbouwen van een grondgebonden eengezinswoning op een daartoe bestemd perceel,
- Functiewijzigingen , behoudens zij betrekking hebben op het creëren van bijkomende woonegelegenheden,
- Projecten ingediend door de sociale huisvestingsmaatschappijen
- Projecten die reeds besproken zijn op 3 partijenoverleg én waarvan het ontwerp gunstig werd onthaald, maar waarvan de aanvragen echter nog niet werden ingediend

Bedenking vanuit RW hierbij:

Bij beoordeling van omgevingsaanvragen primeert de toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften. De verhouding tussen de zogenoemde legaliteitstoets (voorschriften) en de opportuniteitstoets (goede ruimtelijke ordening) moet worden gerespecteerd. Als een BPA/RUP/verkaveling stedenbouwkundige voorschriften bevat die de goede ruimtelijke ordening vastleggen kan een Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling hier niet tegenin gaan.

De gemeenteraad heeft op zich enkel beslissingsbevoegdheid over de zaak van de wegen. Het verbreden van de bouwpauze naar aanvragen zonder wegenisaanleg vergroot de aanvechtbaarheid ervan.

## **Tijdslijn**

- Principebeslissing college van burgemeester en schepenen
- Start intergemeentelijke overlegtafels op 20 oktober 2020 onder begeleiding met provincie Vlaams-Brabant met Beersel en Sint-Pietersleeuw als betrokken gemeenten
- Gemeenteraadsbeslissing 24 november tot goedkeuring bouwpauze

Er wordt ingeschat dat dit proces een doorlooptijd van 24 maanden zal kennen met zeker volgende stappen:

- Prioriteiten bepaling
- Vastleggen instrumenten
- Terugkoppeling aan de betrokken stakeholders: college van burgemeester, commissie stadsontwikkeling, GECORO, ...

Een vroegere oplevering betekent een vroegere opheffing van de bouwpauze. De gemeenteraad dient hierover expliciet te beslissen. Wanneer de bouwpauze een langere verloop kent dient de gemeenteraad hierover na 24 november 2022 te beslissen.

### **Afdwingbaarheid:**

Voorstel tot standpuntinname: Indien een aanvrager niet akkoord is met deze zienswijze en in beroep gaat bij de deputatie tegen een weigering door de gemeente, zal de gemeente bij het verlenen van een omgevingsvergunning door de deputatie een verzoek tot schorsing en vernietiging indienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, met het oog op een niet-realiseren van de bekomen omgevingsvergunning vanwege de deputatie. Op deze wijze wenst het bestuur duidelijk en daadkrachtig aan te geven dat de beleidsmatige gewenste ontwikkelingen eerst op punt moeten staan alvorens verdere ontwikkelingen toe te laten .

### **Opdracht voor omgevingsambtenaar:**

Gezien de onafhankelijke rol van de gemeentelijke omgevingsambtenaar 'ruimtelijke ordening', die aanvragen tot omgevingsvergunning dient te beoordelen op basis van een wettelijk kader, maar die ook de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in acht moet nemen, zoals beschreven in artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, is het aangewezen hem de opdracht te geven om de door de gemeenteraad geformuleerde bouwpauze te hanteren als beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

### **Juridische gronden**

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Halle

Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant (in opmaak)

VCRO, meer bepaald artikel 4.3.1., §2. De beslissing betreft een invulling van het concept van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in het kader van de toetsing van de goede ruimtelijke ordening.

Bij beoordeling van omgevingsaanvragen primeert de toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften. De verhouding tussen de zogenoemde legaliteitstoets (voorschriften) en de opportuniteitstoets (goede ruimtelijke ordening) moet worden gerespecteerd. Als een BPA/RUP/verkaveling stedenbouwkundige voorschriften bevat die de goede ruimtelijke ordening vastleggen kan een BGO hier niet tegenin gaan.

Nota beleidsmatig gewenste ontwikkelingen: een beknopte leidraad (Omgeving Vlaanderen)

Beslissing college van burgemeester en schepenen van 19 oktober 2020

## **Financiële en beleidsinformatie**

## **Beleidsinformatie**

Leefbaar en beleving > Halle zorgt voor een betaalbaar woonaanbod in een aangename en groene stadsomgeving > B4.4 Halle verbetert de kwaliteit van het woningpatrimonium en zijn omgeving

## **Besluit**

### **Artikel 1**

De gemeenteraad gaat akkoord met een bouwpauze voor een periode van 24 maanden voor volgende projecten:

- Bouwen van meergezinswoningen
- Slopen of verbouwen van bestaande woongebouwen met het oog op het creëren van meer woonegelegenheden dan er reeds vergund waren
- Verkavelingen voor het (her-)verdelen van percelen in meerdere bebouwbare kavels met aanleg van nieuwe wegenis
- Groepswoningbouwprojecten met aanleg van nieuwe wegenis
- Afwijkingsaanvragen met het oog op het creëren van meer woonegelegenheden dan vermeld in de voorschriften van reeds vergunde verkavelingen
- Functiewijzigingen met het oog op het creëren van meerdere woonentiteiten binnen een gebouw
- Reeds ongunstig geadviseerde woonprojecten

Vallen niet onder de toepassing van de bouwpauze:

- Projecten die vallen binnen de grenzen van een reeds goedgekeurd RUP, BPA of verkaveling
- Het bouwen, verbouwen, uitbreiden of herbouwen van een grondgebonden eengezinswoning op een daartoe bestemd perceel,
- Functiewijzigingen , behoudens zij betrekking hebben op het creëren van bijkomende woonegelegenheden,
- Projecten ingediend door de sociale huisvestingsmaatschappijen
- Projecten die reeds besproken zijn op 3 partijenoverleg én waarvan het ontwerp gunstig werd onthaald, maar waarvan de aanvragen echter nog niet werden ingediend.

### **Artikel 2**

De gemeenteraad gaat principieel akkoord met de uitwerking van een ruimtelijke instrumentenbox om een kwaliteitsslag te realiseren. Dit nieuw instrument moet tot stand komen vanuit co-creatie en sectoroverschrijdend zijn, opgemaakt na aftoetsing bij de verschillende actoren ten einde een breed draagvlak te creëren.

Hierbij wordt in eerste instantie gedacht aan een uitbreiding van het Halse kwaliteitskader meergezinswoningen.

In tweede instantie wordt de noodzaak aangevoeld om voor grotere verkavelingsprojecten en groepswoningbouwprojecten een kwalitatief kader op te maken enerzijds maar ook concretere keuzes te maken waar welke verdichtingsprojecten al dan niet haalbaar zijn. In dit kader dient tevens de nodige aandacht uit te gaan naar integraal waterbeheer (aanpak bemalingen, groendaken, ...) als naar het mobiliteitsaspect (parkeerplaatsnormen auto's, fietsen, uitrustingen elektrische voertuigen...)

Deze instrumenten worden uitgewerkt in samenwerking met de provincie Vlaams-Brabant in het kader de overlegtafels ter realisering van het beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant.

### **Artikel 3**

De gemeenteraad gaat akkoord met volgende tijdslijn:

- Principebeslissing college van burgemeester en schepenen
- Start intergemeentelijke overlegtafels op 20 oktober 2020 onder begeleiding met provincie Vlaams-Brabant met Beersel en Sint-Pieters-Leeuw als betrokken gemeenten
- Gemeenteraadsbeslissing 24 november tot goedkeuring bouwpauze

Er wordt ingeschat dat dit proces een doorlooptijd van 24 maanden zal kennen met zeker volgende stappen:

- Prioriteiten bepaling
- Vastleggen instrumenten
- Terugkoppeling aan de betrokken stakeholders: college van burgemeester, commissie stadsontwikkeling, GECORO, ...

Een vroegere oplevering betekent een vroegere opheffing van de bouwpauze. De gemeenteraad dient hierover expliciet te beslissen. Wanneer de bouwpauze een langere verloop kent dient de gemeenteraad hierover na 24 november 2022 te beslissen.

### **Artikel 4**

Het standpunt in te nemen dat indien een aanvrager niet akkoord is met deze zienswijze en in beroep gaat bij de deputatie tegen een weigering door de gemeente, kan de gemeente bij het verlenen van een omgevingsvergunning door de deputatie een verzoek tot schorsing en vernietiging indienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, met het oog op een niet-realiseren van de bekomen omgevingsvergunning vanwege de deputatie. Op deze wijze wenst het bestuur duidelijk en daadkrachtig aan te geven dat de beleidsmatige gewenste ontwikkelingen eerst op punt moeten staan alvorens verdere ontwikkelingen toe te laten .

### **Artikel 5**

Gezien de onafhankelijke rol van de gemeentelijke omgevingsambtenaar 'ruimtelijke ordening', die aanvragen tot omgevingsvergunning dient te beoordelen op basis van een wettelijk kader, maar die ook de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in acht moet nemen, zoals beschreven in artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, is het aangewezen hem de opdracht te geven om de door de gemeenteraad geformuleerde bouwpauze te hanteren als beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

## **Gekoppelde besluiten**

- 2020\_CBS\_01273 - Oproep pilootprojecten Beleidsplan Ruimte Vlaanderen 2020 - keuze voor overlegtafels in kader van beleidsplan Ruimte Vlaams Brabant - Goedkeuring
- 2020\_CBS\_01406 - Bouwpauze Halle - principebeslissing - Goedkeuring

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

---

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens De Gemeenteraad



Algemeen Directeur  
Jan De Winne



Voorzitter van de  
Gemeenteraad  
Bertrand Demiddeleer